

Andelsboligforening – ophør af erhvervs-mæssig virksomhed

Det er nu fastslået, at "gennemsnitsprincippet" skal anvendes ved fastsættelse af beskatningens omfang, når en andelsboligforeningsaktivitet ophører.

Skatteministeriet har netop taget bekræftende til genmæle i en sag om ophørsbeskatning SKM 2008.790 ØLR.

Der er tale om en praksisændring, hvorfor Skat har givet mulighed for genoptagelse.

Skattemæssige problemstillinger

Andelsboligforeninger er ikke skattepligtige af omsætning med medlemmer, men er kun skattepligtige af erhvervs-mæssig virksomhed. Ved stiftelse af en andelsboligforening er det sædvanligt, at ikke alle beboerne ønsker at blive andelshavere. I takt med at disse fraflytter lejlighederne sælges de, som andelsboliger. Den erhvervs-mæssige virksomhed vil derfor løbende blive mindre.

Når der ikke længere sker udlejning til ikke-andelshavere, ophører den erhvervs-mæssige virksomhed. I den forbindelse skal foreningen beskattes af den del af en opgjort ejendoms-avance, der forholdsmæssigt falder på det tidligere udlejede.

I den sag, der var indbragt for Østre Landsret, havde foreningen ejet den pågældende ejendom i 9 år. Det udlejede blev nedbragt fra 380 m² til 100 m² af samlede areal på 1.160 m².

Skat har hidtil haft det synspunkt, at beskatningen skulle ske i forholdet mellem ejendommens samlede areal og det areal, der har været udlejet på det tidspunkt, hvor der var mest udlejet.

Dette synspunkt kan ikke længere opretholdes, og beskatningen skal foretages på grundlag af det forholdsmæssigt udlejede areal. I sagen var følgen derfor, at beskatningen på 32,75 % (380/1160) blev ændret til 19,54 % (226 m² - gennemsnittet af det udlejede over de 9 ejerår - /1160 m²).

Genoptagelse

Der kan altid ske genoptagelse inden for ligningsfristen, dvs. anmodning skal fremsættes senest den 1. maj i det fjerde år efter udløbet af det år, der ønskes ændret. 2005 kan således begæres ændret indtil 1. maj 2009.

Sagen vedrørte 2002. Som følge heraf kan der ekstraordinært ske genoptagelse tilbage til 2002.

Anmodning om genoptagelse for årene 2002 – 2004 inkl. skal ske inden seks måneder efter den 31. oktober 2008, dvs. senest 29. april 2009.

Mere information

Vi er gerne behjælpelige med eventuel anmodning om genoptagelse.

Giver ovennævnte anledning til spørgsmål eller kommentarer, står vi naturligvis gerne til rådighed.

Kontakt RSM plus' skatteafdeling

Skattekonsulent
Jytte Hjorth - tlf. 8612 7888

jmh@rsmplus.dk

Nov08-002

RSM plus Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Kalvebod Brygge 45, DK-1560 København V.
Tlf.: (+45) 3338 9800, Fax: (+45) 3338 9801
e-mail: copenhagen@rsmplus.dk, www.rsmplus.dk
CVR-nr. 43622811 (Hjemsted: København)

Afdelinger i:
Aalborg, Holstebro, Kolding,
København, Odense, Skærbæk,
Vordingborg og Århus

RSM plus er et selvstændigt medlem af RSM International, en uafhængig kæde af selvstændige revisions- og konsulentfirmaer med kontorer i mere end 70 lande